

Gemeinsamer Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertveröffentlichungen (Stand 01.01.2022) des Gemeinsamen Gutachterausschusses „Markgräflerland-Breisgau“

Wie sind Bodenrichtwerte definiert?

Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches durchschnittliche, stichtagsbezogene Lagewerte des Bodens für „nach Art und Maß der Nutzung weitgehend“ übereinstimmende Gebiete. Diese nennt man Bodenrichtwertzonen.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung erweitert in § 13 Abs. 2 Satz 1 die Definition dahingehend, dass die Grundstücksmerkmale „weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen“ in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches aus der Kaufpreissammlung zu ermitteln. Damit soll sichergestellt werden, dass ein realistischer Bezug zum Immobilienmarkt hergestellt wird.

Ein Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf eines Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven „Bodenrichtwertgrundstücks“, welches wiederum aus den durchschnittlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen der in den Zonen gelegenen Grundstücke gebildet wird.

Warum haben sich die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 erhöht?

Der Anstieg der Werte lässt sich auf zwei Gründe zurückführen: Zum einen sind im Jahr 2021 die Immobilienpreise im wohnwirtschaftlichen Bereich durchschnittlich um 11% gestiegen, im ländlichen Bereich teilweise sogar noch höher. Zum anderen steht dem gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ eine deutlich umfangreichere Datenmenge als den einzelnen Mitgliedskommunen zur Verfügung, so dass sich mit Hilfe von Lageeinschätzungen und statistischer Verfahren Marktentwicklungen besser abbilden lassen. In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden dazu die personellen und technischen Voraussetzungen geschaffen.

Wo sind die Bodenrichtwerte veröffentlicht?

Auf der Website des Gemeinsamen Gutachterausschuss „Markgräflerland-Breisgau“ oder über BORIS-BW können die aktuellen Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2022) der Mitgliedskommunen samt Teilorten kostenlos eingesehen werden. Weitergehende Auskünfte sind gemäß der Gebührensatzung des Gutachterausschusses kostenpflichtig. Ferner werden den Kommunen die Bodenrichtwerttabellen zur Veröffentlichung in den Gemeindeblättern zur Verfügung gestellt.